

Årsredovisning 2025

Brf Granen 10-11

769616-0253



Välkommen till årsredovisningen för Brf Granen 10-11

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö Kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-02-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-10-25 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-11 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Granen 10		Malmö
Granen 11		Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1935.

Föreningen har 49 bostadsrätter om totalt 2 690 kvm och 6 lokaler om 350 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 040 kvm.

Styrelsens sammansättning

Isabella Bockarovski	Styrelseledamot
Ivan Forsman	Styrelseledamot
Rune Ross Londorf	Styrelseledamot till och med 2026-04-05
Vidar Onsberg	Styrelseledamot
Pernille Jo Rasmussen	Ordförande

Valberedning

Burcum Kesen
Karin Gott

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Johan Dahl Auktoriserad revisor Kvadrat Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2021** ● Målning av grunden
Nya porttelefoner
- 2022** ● Byt ut box till kabelteve
Spolning av brunnar och stuprör
- 2023** ● Relining av stuprör
- 2025** ● Uppdatering av belysning i i källare och på vinden
Automatiska dörröppnare på portarna mot gården
Föreningens styrelserum blev gjort om till en övernattningslägenhet
Renovering av dörrar i gemensamma utrymmen

Planerade underhåll

- 2026** ● Uppdatering av belysning i trapphusen
Förstudie avlopp
Installation avgasare och filter till värmecentral
OVK, kanalrensning, stamspolning och Radonmätning
- 2027** ● Dränering
- 2028** ● Renovering ytskikt i källare
- 2029** ● Ny fjärrvärmecentral
- 2030** ● Renovering balkong inkl. räcke

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Hjärtstartare	Dahl Medical AB
Installation av porttelefoni	Professionell Säkerhet
Sanering av klotter	Saneringskompaniet
Service av tvättmaskiner	Bengtssons tvättmaskinservice
Service och underhåll av hissar	Otis
Städning	Hagtorn Fastighetsservice
Teknisk förvaltning	Sydsverige Entreprenad

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi har lagt om ett av våra större lån (8.942.000 SEK) och flyttat det från SEB till Swedbank. Vi använde Finopti för att hitta bästa ränta. Räntan vi valde är 2,66% och bunden på 3 år. Detta är sämre än de 0,81% vi hade innan men det ekonomiska läget har förändrats.

Samtliga lokaler är uthyrda och ger en stabil inkomst till föreningen, vilket är betryggande. Nytt avtal om förlängning har slutits med en av hyresgästerna. En annan har fått ventilationen renoverad, något som behövts under en tid.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 3%.

Förändringar i avtal

Styrelsen har hittat en ny revisor för föreningen (Kvadrat Revision AB), då den gamla har gått i pension.

Övriga uppgifter

Vi har haft två städdagar.

Föreningen har som rutin på städdagarna att besöka och informera om hjärtstartaren, inhyrd från Hjärtstartarspecialisten Dahl Medical AB, som sitter monterad i entrén till Föreningsgatan 70. Den är tillgänglig för de boende i vår förening, för att skapa möjligheten att kunna rädda livet på en närstående.

Vi har påbörjat arbetet med att byta ut belysningen i gemensamma utrymmen mot energisnåla LED-armaturer. Källare och vindar är färdiga, kvarstår trapphus och entréer.

Vi har upprätthållit rutinen där vi välkomnar alla nya medlemmar i föreningen med ett välkomstbrev, med information om vår verksamhet, rutiner, vart närmaste skyddsrum och hjärtstartare finns. Detta välkomstbrev finns även publicerat på vår hemsida.

Styrelsen har ökat sin administrativa effektivitet genom bättre mötesrutiner och e-signering av dokument.

Löpande dialog om trädgårdens utformning har förts inom styrelsen och med grannföreningen, och nya planteringar har godkänts.

Två träd kommer att tas bort, nya kommer att tillkomma.

Två fuktskador, en gammal sedan förra året, och en ny, håller på att hanteras.

Föreningens styrelserum har gjorts om för att även fungera som en övernattningslägenhet med hela fyra sovplatser. Sängkläder och tillbehör har köpts in. Rummet kommer att tas i bruk 2026.

En underhållsplan har upprättats för de kommande 50 åren i samråd med Nabo. Den gäller för större arbeten som behöver göras 2025-2075.

Verksamhetsåret är: Jan-Dec

Antal styrelsemöten: 12

Föreningsstämma: 1

Städdagar: 2

Valberedning:

2 valberedare utsedda på årsstämma

Förvaltning

Nabo ombesörjer den ekonomiska förvaltningen åt föreningen.

Sydsverige Entreprenad AB har svarat för den tekniska förvaltningen.

Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheterna Granen 10 och Granen 11 med en tomtareal om 1 501 kvm. Marken innehas med äganderätt.

Värdeår för fastighetsbeskattning är 1935. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Lägenhetsfördelning

24 stycken: 1 rum och kök

12 stycken: 2 rum och kök

13 stycken: 3 rum och kök

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 70 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 72 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 205 267	3 186 456	3 050 880	2 732 533
Resultat efter fin. poster	-353 772	-85 312	-251 774	-148 084
Soliditet (%)	55	55	55	55
Yttre fond	1 893 061	1 519 263	1 020 473	740 097
Taxeringsvärde	55 803 000	45 958 000	45 958 000	45 958 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 006	968	938	852
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,1	80,3	79,5	82,3
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 990	9 219	9 289	9 347
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 955	8 015	8 076	8 074
Sparande / kvm totalyta, kr	145	179	84	192
Elkostnad / kvm totalyta, kr	82	103	91	77
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	159	158	156	132
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	59	57	52	39
Energikostnad / kvm totalyta, kr	301	318	298	248
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,44	2,92	2,44	1,04
Räntekänslighet (%)	9,09	9,52	9,90	10,97

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 184 927 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets redovisade förlust bedöms inte påverka föreningens förmåga att fullgöra sina framtida ekonomiska åtaganden. Föreningen tillämpar en strategi där amortering prioriteras under perioder utan större underhållsåtgärder, medan finansiering av mer omfattande projekt sker genom upptagande av nya lån. Styrelsen bedömer att denna modell är långsiktigt hållbar och bidrar till att begränsa räntekostnaderna över tid.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	37 204 160	-	-	37 204 160
Upplåtelseavgifter	1 364 035	-	-	1 364 035
Fond, yttre underhåll	1 519 263	-	373 798	1 893 061
Balanserat resultat	-8 685 349	-85 312	-373 798	-9 144 460
Årets resultat	-85 312	85 312	-353 772	-353 772
Eget kapital	31 316 796	0	-353 772	30 963 025

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 144 460
Årets resultat	-353 772
Totalt	-9 498 231

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	498 790
Att från yttre fond i anspråk ta	-402 390
Balanseras i ny räkning	-9 594 631
	-9 498 231

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 205 267	3 186 456
Övriga rörelseintäkter	3	101 272	812
Summa rörelseintäkter		3 306 539	3 187 268
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 947 254	-1 755 709
Övriga externa kostnader	9	-201 546	-178 645
Personalkostnader	10	-154 545	-146 244
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-505 128	-505 128
Övriga rörelsekostnader		-28 210	0
Summa rörelsekostnader		-2 836 683	-2 585 726
RÖRELSERESULTAT		469 855	601 542
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 025	26 802
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-835 652	-713 656
Summa finansiella poster		-823 627	-686 854
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-353 772	-85 312
ÅRETS RESULTAT		-353 772	-85 312

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	52 792 240	53 168 320
Markanläggningar	13	849 568	978 616
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		53 641 808	54 146 936
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		53 641 808	54 146 936
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		25 729	46 482
Övriga fordringar	15	2 170 271	2 274 106
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	95 277	72 176
Summa kortfristiga fordringar		2 291 277	2 392 764
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 291 277	2 392 764
SUMMA TILLGÅNGAR		55 933 085	56 539 699

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 568 195	38 568 195
Fond för yttre underhåll		1 893 061	1 519 263
Summa bundet eget kapital		40 461 256	40 087 458
Ansamlad förlust			
Balanserad förlust		-9 144 460	-8 685 349
Årets resultat		-353 772	-85 312
Summa ansamlad förlust		-9 498 231	-8 770 662
SUMMA EGET KAPITAL		30 963 025	31 316 796
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	17 667 000	15 269 000
Övriga långfristiga skulder		56 047	86 047
Summa långfristiga skulder		17 723 047	15 355 047
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	6 515 000	9 096 000
Leverantörsskulder		100 025	221 980
Skatteskulder		4 482	-574
Övriga kortfristiga skulder		-9	7 853
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	627 516	542 597
Summa kortfristiga skulder		7 247 014	9 867 856
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 933 085	56 539 699

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	469 855	601 542
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	505 128	505 128
	974 983	1 106 670
Erhållen ränta	12 025	26 802
Erlagd ränta	-748 931	-713 850
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	238 077	419 622
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-24 046	-36 253
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-126 564	-261 718
Kassaflöde från den löpande verksamheten	87 468	121 651
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	8 943 000	0
Amortering av lån	-9 126 000	-185 000
Depositioner	-30 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-213 000	-185 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-125 532	-63 349
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 264 660	2 328 009
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 139 127	2 264 660

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Granen 10-11 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,95 %
Markanläggningar	5,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 475 180	2 391 504
Hysesintäkter, bostäder	4 437	53 244
Hysesintäkter, lokaler	511 741	522 696
Intäktsreduktion	-37 884	0
El	245 163	215 960
Övriga intäkter	6 630	3 052
Summa	3 205 267	3 186 456

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-16	5
Övriga intäkter	0	807
Försäkringsersättning	3 903	0
Återvunnen moms	97 135	0
Övriga rörelseintäkter	250	0
Summa	101 272	812

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning	71 043	58 656
Fastighetsskötsel	43 756	40 391
Besiktning och service	53 850	28 649
Trädgårdsarbete	0	10 289
Övrigt	15 536	7 405
Summa	184 185	145 390

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	2 410	1 718
Bostäder	0	6 430
Tvättstuga	72 970	30 522
Trapphus/port/entr	551	81 993
Dörrar och lås/porttele	6 125	14 882
Värme	1 236	0
Ventilation	16 705	0
El	2 226	0
Hissar	19 336	47 044
Summa	121 559	182 589

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Lokaler	60 000	0
Dörrar och lås/porttele	103 409	112 159
Övriga gemensamma utrymmen	159 106	0
El	79 875	0
Tak	0	12 833
Summa	402 390	124 992

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	246 595	313 896
Uppvärmning	480 661	479 351
Vatten	176 243	172 149
Sophämtning	77 412	88 600
Summa	980 911	1 053 996

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	38 131	36 806
Bredband/Kabeltv	103 572	100 485
Fastighetsskatt	116 506	111 450
Summa	258 209	248 741

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	88 360	65 993
Förbrukningsmaterial	199	9 140
Juridiska kostnader	13 500	10 126
Revisionsarvoden	14 500	12 238
Ekonomisk förvaltning	84 988	81 148
Summa	201 546	178 645

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	117 600	114 600
Övriga arvoden	0	500
Sociala avgifter	36 945	31 144
Summa	154 545	146 244

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	836 096	713 636
Övriga räntekostnader	-444	20
Summa	835 652	713 656

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	58 007 812	58 007 812
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	58 007 812	58 007 812
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 839 492	-4 463 412
Årets avskrivning	-376 080	-376 080
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 215 572	-4 839 492
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	52 792 240	53 168 320
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>18 586 222</i>	<i>18 586 222</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	35 998 000	26 618 000
Taxeringsvärde mark	19 805 000	19 340 000
Summa	55 803 000	45 958 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 580 964	2 580 964
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 580 964	2 580 964
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 602 348	-1 473 300
Årets avskrivning	-129 048	-129 048
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 731 396	-1 602 348
Utgående restvärde enligt plan	849 568	978 616

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	58 304	58 304
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	58 304	58 304
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-58 304	-58 304
Utgående ackumulerad avskrivning	-58 304	-58 304
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	26 433	712
Skattefordringar	2 941	8 734
Övriga fordringar	1 770	0
Nabo Klientmedelskonto	1 080 675	887 846
Borgo	1 058 452	1 376 813
Summa	2 170 271	2 274 106

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	53 978	35 066
Försäkringspremier	12 780	12 579
Förvaltning	28 519	24 531
Summa	95 277	72 176

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2028-09-28	2,66 %	8 942 000	8 941 000
SBAB	2027-07-14	4,22 %	8 000 000	8 000 000
Swedbank Hypotek AB	2026-10-23	3,77 %	2 499 000	2 567 000
Swedbank	2026-09-25	4,14 %	3 900 000	3 900 000
Swedbank	2027-03-25	4,27 %	841 000	957 000
Summa			24 182 000	24 365 000
Varav kortfristig del			6 515 000	9 096 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 262 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	108 649	108 544
El	26 273	27 460
Uppvärmning	60 643	60 951
Utgiftsräntor	133 151	46 430
Vatten	15 075	14 628
Sociala avgifter	32 991	32 991
Förutbetalda avgifter/hyror	250 734	251 593
Summa	627 516	542 597

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	30 533 000	30 533 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften höjdes med 2% från den 1 januari 2026. Som vi nämnde förra året planerar vi att mer löpande följa marknaden och justera avgiften årligen, för att minimera risken för kraftig höjning. Tre lån till kommer att läggas om 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-08.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö Kommun

Isabella Bockarovski
Styrelseledamot

Ivan Forsman
Styrelseledamot

Pernille Jo Rasmussen
Ordförande

Vidar Onsberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Kvadrat Revision AB
Johan Dahl
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.04.2026 05:56

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 09.04.2026 08:31

DOCUMENT ID:

SJx-0vpEnbx

ENVELOPE ID:

HkWADaVnbe-SJx-0vpEnbx

DOCUMENT NAME:

Brf Granen 10-11, 769616-0253 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

21 pages

SHA-512:

4a9de07c61f62b9d38adfff56987485840199a263bc997
397b052c5a99300e28a063e3194244d74c3659d40119b
89efc9f8ad631d529915049d5ab853d4a7c77

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ISABELLA BOCKAROVSKI isabellabockarovski@hotmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 09:08 09.04.2026 09:05	eID Low	Swedish BankID IP: 82.118.29.43
2. Pernille Jo Rasmussen pernillejor@gmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 09:41 09.04.2026 09:41	eID Low	Swedish BankID IP: 78.76.89.148
3. Ivan Forsman ivanforsman@hotmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 20:05 09.04.2026 20:03	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.233.90
4. ULF VIDAR THURE NILSSON ONSBERG vidaronsberg@hotmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 21:51 09.04.2026 21:51	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.65.51
5. Johan Olof Magnusson Dahl johan.dahl@kvadratrevision.se	 Signed Authenticated	10.04.2026 05:56 10.04.2026 05:53	eID Low	Swedish BankID IP: 46.252.10.10

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Granen 10-11

Org.nr 769616-0253

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Granen 10-11 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Granen 10-11s finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 8 juni 2026 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Granen 10-11 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Granen 10-11 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med

utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Kvadrat Revision AB

Johan Dahl
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.04.2026 05:56

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 09.04.2026 08:31

DOCUMENT ID:

SJZCPTVhWI

ENVELOPE ID:

rk-CD64nWx-SJZCPTVhWI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Granen 10-11 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

c7f63341e7bcae4d600cfcb560ed319d9f2a9042eaae9d956c7e164c71154de3057db343deac81b294209b1398648efc2d8916ed68f312f15f68d6267240dd9c

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Olof Magnusson Dahl	Signed	10.04.2026 05:56	eID	Swedish BankID
johan.dahl@kvadratrevision.se	Authenticated	10.04.2026 05:54	Low	IP: 46.252.10.10

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed